



Der Minister

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Frau Carina Gödecke MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE
**NEUDRUCK
VORLAGE
16/2398**
A02

13 . November 2014

Seite 1 von 4

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)
VI A 1 - 901.3 - AFG

Telefon 0211 3843-6206

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen - BauGB-AG NRW –
(Gesetzentwurf der Fraktion der CDU, Drucksache 16/6131)

Anlage: - 1 - (60-fach)

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

mit diesem Schreiben erhalten Sie einen Bericht zum Thema „BauGB-AG NRW“, mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr.

Hintergrund des Berichts ist eine Abfrage meines Hauses vom 23. Juni 2014 bei den kommunalen Spitzenverbänden, den Landwirtschaftskammern, den Landwirtschaftsverbänden und den Bezirksregierungen. Gegenstand der Abfrage waren Fragen zu den Erfahrungen mit der Aussetzung der 7-Jahres-Frist für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich. Die abgegebenen Einschätzungen sollen eine Hilfestellung über eine Entscheidung zur weiteren Aussetzung oder Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist geben.

Der Bericht enthält die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Als Anlage zum Bericht ist ergänzend eine tabellarische Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und deren wesentlichen Inhalt beigelegt.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 704, 709,
719 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Vorbemerkung

Am 1. Juni 1990 trat das „Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz“ in Kraft. Es enthielt das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG). Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 d) BauGB-MaßnG war die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken zulässig, wenn zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzungsänderung nicht mehr als 5 Jahre lagen. Das BauGB-MaßnG lief zum 31.12.1997 aus. Seitdem enthält § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB eine Regelung, wonach es notwendig ist, dass die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude innerhalb von sieben Jahren nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt.

Der Bundesgesetzgeber hat die Länder im Jahr 1998 für einen zunächst befristeten Zeitraum, ab dem 31. Dezember 2008 unbefristet ermächtigt, durch Landesrecht vorzusehen, dass die 7-Jahres-Frist nicht anzuwenden ist. Hiervon hat NRW erstmalig 2003 Gebrauch gemacht. Die derzeitige Aussetzung der 7-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 c) BauGB läuft am 31. Dezember 2014 aus.

Das MBWSV hat sich daher bereits im Frühjahr 2014 mit der Frage beschäftigt, ob diese 7-Jahres-Frist durch Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen - BauGB-AG NRW - weiterhin ausgesetzt werden soll.

Um eine praxisorientierte Entscheidungsgrundlage zu erhalten, hat das MBWSV mit einer Abfrage vom 23. Juni 2014 die kommunalen Spitzenverbände, die Landwirtschaftskammern, die Landwirtschaftsverbände und die Bezirksregierungen gebeten, ihre Erfahrungen mit der Aussetzung der 7-Jahres-Frist und Gründe, die für oder gegen eine weitere Aussetzung der 7 Jahres-Frist sprechen, mitzuteilen.

Abfrage vom 23. Juni 2014

Um Stellungnahme gebeten wurden die Landwirtschaftskammer NRW (Bonn und Münster), der Rheinische Landwirtschaftsverband e.V., der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband, der Landkreistag NRW, der Städte- und Gemeindebund NRW, der Städtetag NRW sowie die Bezirksregierungen Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster.

Gegenstand der Abfrage war die Bitte um „Einschätzung dazu [...],

- *wie sich die Aussetzung der 7-Jahres-Frist seit 2003, resp. 2005 auf die Belastung des Außenbereichs ausgewirkt hat,*
 1. *ob bspw. Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es zu Umnutzungen insbesondere dann kommt, wenn die Gebäude bereits länger als 7 Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden; wenn dies so wäre, um welche Fallzahlen (Größenordnung) es sich handelt,*
 2. *ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Aussetzung der 7-Jahres-Frist zu Missbrauch geführt hat,*
 3. *ob Anlass zu der Annahme besteht, dass die Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist Entsiegelungspotenzial birgt,*
 4. *inwieweit die Aussetzung der 7-Jahres-Frist zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden beigetragen haben könnte bzw. inwieweit die Wiedereinführung zu deren Belastung führen würde.“*

Ergebnis der Stellungnahmen

Zu den Fragen 1 und 2 (Belastung des Außenbereichs) sehen die befragten Stellen überwiegend keine bzw. keine wesentliche Mehrbelastung für den Außenbereich, da die Fallzahlen überwiegend sehr gering seien. Allenfalls in den ersten Jahren nach der erstmaligen Aussetzung der 7-Jahres-Frist im Jahr 2003 wird von etwas größeren Fallzahlen berichtet.

Zwei Stellen (Städtetag NRW, Bezirksregierung Münster) hegen jedoch Zweifel daran, ob die Aussetzung der 7-Jahres-Frist einen effektiven Beitrag zur Förderung des Strukturwandels in der Landwirtschaft zu leisten vermöge. Ihrer Auffassung nach komme es insbesondere nach Ablauf von 7 Jahren vermehrt zu Umnutzungen, die nicht mehr im Kontext eines Strukturwandels der Landwirtschaft zu sehen seien, sondern vielmehr neuen wirtschaftlichen Interessen dienen. Die Bezirksregierung Münster bezweifelt demgegenüber die Relevanz der 7-Jahres-Frist als eingrenzendes Tatbestandsmerkmal, da weitere Tatbestandsmerkmale („erhaltenswerte Bausubstanz“, „zweckmäßige Verwendung“) Nutzungsänderungen ohnehin schon enge Grenzen setzten.

Zur ersten Teilfrage, ob die Umnutzung eher vor oder nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolge, sind die Angaben uneinheitlich. Im Hinblick auf die insgesamt geringen Fallzahlen werden auch die Anzahl der Fälle, die möglicherweise an der 7-Jahres-Frist gescheitert wären, als gering angesehen. Anhaltspunkte für Missbrauch im Zusammenhang mit der Aussetzung der 7-Jahres-Frist (zweite Teilfrage) sieht keine der befragten Stellen.

Zu Frage 3 (Entsiegelungspotenzial) haben die befragten Stellen einheitlich berichtet, dass eine Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist kein bzw. kein nennenswertes Entsiegelungspotential berge. Begründet wurde dies - ebenfalls einheitlich - damit, dass ein Rückbau jeweils mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sei, die ein ehemaliger Landwirt nicht (freiwillig, d.h. ohne Rückbauverpflichtung) aufbringen würde. Der Städtetag NRW weist darauf hin, dass eine Abbruchverfügung nicht rechtssicher durchsetzbar sei, da häufig unklar sei, ob noch Bestandsschutz bestehe. Als Folge einer Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist sehen die angeschriebenen Stellen überwiegend die Gefahr von Leerstand, Verfall und ggf. der Zunahme illegaler Bauten..

Zu Frage 4 (Entlastung/Belastung der Bauaufsichtsbehörden) haben sich die angeschriebenen Stellen unterschiedlich positioniert. Überwiegend wird davon ausgegangen, dass die Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist zu einer zusätzlichen Belastung der Bauaufsichtsbehörden durch einen erhöhten Prüfaufwand hinsichtlich des Zeitpunkts der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs führen würde. Zusätzlicher Aufwand wird von einigen Stellen (Landkreistag NRW, Städte- und Gemeindebund NRW, BZR Arnsberg) für ggf. erforderliche repressive bauaufsichtliche Verfahren bei ungenehmigten Nutzungen gesehen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Groschek

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

Umsetzung des § 245 b BauGB in NRW gem. Art. 2 Nr. 1 GeROG,
Aussetzung der 7-Jahres-Frist des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 c) BauGB

Abfrage vom 23. Juni 2014 zu den Auswirkungen der Aussetzung der 7-Jahres-Frist in der Praxis

| Sachverständiger | Stellungnahme vom | Kernaussagen |
|--|-------------------|---|
| Bezirksregierung Köln | 01.07.2014 | Fehlanzeige (keine eigenen Erfahrungen) |
| Landwirtschaftskammer NRW (Bonn) | 21.07.2014 | <p>Zusammenfassung: Aussagen und Argumente sprechen <u>für eine Aussetzung</u> der 7-Jahres-Frist</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung teilweise vor, teilweise nach 7 Jahren nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs - Umnutzung zur Schaffung von Wohnraum für Familienangehörige oder Umnutzung durch außerlandwirtschaftliche Erwerber - kaum Entsiegelungspotential (Rückbau/Entsiegelung kostenintensiv) - leerstehende Gebäude würden mangels Umnutzungsmöglichkeit zum städtebaulichen und landschaftsrechtlichen Problem - in Einzelfällen nicht unerheblicher Ermittlungsaufwand zur Feststellung des genauen Zeitpunkts der Nutzungsaufgabe |
| Landkreistag NRW Städte- und Gemeindebund NRW | 22.07.2014 | <p>Zusammenfassung: <u>Keine Wiedereinführung</u> der 7-Jahres-Frist, da diese kaum erkennbare praktische positive Auswirkungen hat</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Anhaltspunkte für Mehrbelastung des Außenbereichs (nur geringe Fallzahlen) - überwiegend Umnutzung zu Wohnzwecken für Familienangehörige - keine Anhaltspunkte für Missbrauch - kein Entsiegelungspotential bei Abschaffung 7-Jahres Frist (stattdessen ungenehmigte Nutzungsänderungen oder Verfall und Inanspruchnahme neuer Baugrundstücke) - bei Wiedereinführung 7-Jahres-Frist erhöhter Prüfaufwand und Prozessrisiko der Behörden für Nachweis des Zeitpunkts der Betriebsaufgabe; ggf. Zusatzaufwand für repressive bauaufsichtliche Verfahren bei ungenehmigten Nutzungsänderungen |

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

| | | |
|--------------|------------|---|
| BZR Arnsberg | 22.07.2014 | <p>Zusammenfassung: Argumente für eine Aussetzung der 7-Jahres-Frist <u>überwiegen</u>; aufgrund kleiner Fallzahlen sind die Auswirkungen insgesamt gering</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wegfall 7-Jahres-Frist grds. positiv beurteilt; nur ein Kreis teilt dem Grunde nach die vorgetragene Bedenken gegen die Aussetzung 7-Jahres-Frist- Ausnutzung der Umnutzungsmöglichkeit in den Kreisen und innerhalb dieser unterschiedlich- insgesamt geringe Fallzahlen- keine spürbaren Auswirkungen auf Belastung des Außenbereichs- Anzahl der Fälle, die an 7-Jahres-Frist gescheitert wären, eher gering- keine Anhaltspunkte für Missbrauch- kein nennenswertes Entsiegelungspotential durch Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist (keine Kostenaufwendung durch Landwirte zu erwarten, stattdessen Leerstand und Verfall)- daher Anregung eines Kreises, Rückbauverpflichtung einzuführen- gewisse Belastung der Bauaufsichtsbehörden durch Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist, da Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe aufwändig zu prüfen wäre (relativiert durch geringe Fallzahlen) - bei Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist ist zudem mit Zunahme der Anzahl illegaler Nutzungen zu rechnen, daher insoweit ebenfalls Mehrbelastung der Bauverwaltung zu erwarten |
|--------------|------------|---|

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

| | | |
|---------------|------------|--|
| Städtetag NRW | 22.07.2014 | <p>Zusammenfassung: keine eindeutige Positionierung; einerseits Kritik, dass nach mehr als 7 Jahren oft Bezug zu Strukturwandel in Landwirtschaft fehlt, andererseits Verfall/Leerstand bei Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist, zudem Umnutzung als rückgängiger Trend (geringe Fallzahlen)</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none">- grds. keine vermehrten Anträge nach Ablauf der 7-Jahres-Frist- geringe Fallzahlen; Rückgang des Trends zum Bezug von Außenbereichsgebäuden- anders aber: konkrete Fallzahlen der Stadt Gelsenkirchen: 92% der Anträge (11 von 12) wären bei Anwendung der 7-Jahres-Frist nicht genehmigungsfähig gewesen- Umnutzung erfolgt dann nicht mehr im Kontext eines Strukturwandels der Landwirtschaft, sondern dient (neuen) wirtschaftlichen Interessen- Verfall und Leerstand bei Wiedereinführung der Frist würden Außenbereich deutlich geringer beeinträchtigen als dauerhafte Etablierung neuer Nutzungen- keine Anhaltspunkte für missbräuchliche Nutzungen der Fristaussetzung (Tatbestandsvoraussetzungen i.Ü. hinreichend restriktiv, Ortsbegehung zur Kontrolle)- kein zusätzliches Entsiegelungspotential, eher Verfall (kein freiwilliger Rückbau, Abbruchverfügung nicht rechtssicher, da häufig unklar, ob noch Bestandsschutz besteht)- differenziertes Meinungsbild hinsichtlich be- bzw. entlastender Wirkung bei Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist:- einerseits erhöhter Prüfungsaufwand für Feststellung, wann Nutzungsaufgabe erfolgte- andererseits wesentlich höherer Prüfungsaufwand für andere Tatbestandsvoraussetzungen- im Übrigen führe der Wegfall der Frist zu einer flexibleren Handhabbarkeit der Vorschrift |
|---------------|------------|--|

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

| | | |
|-------------|------------|---|
| BZR Münster | 23.07.2014 | <p>Zusammenfassung: <u>Wiedereinführung 7-Jahresfrist</u> als Beitrag zur Verhinderung außenbereichsfremder Nutzungen</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fristaussetzung hat grds. unerwünschte Nutzung des Außenbereichs für nicht privilegierte Zwecke in begrenztem Umfang gefördert- zugleich kein effektiver Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft- Umnutzung i.d.R. nach Ablauf von 7 Jahren- überwiegend Umnutzung zu Wohnzwecken mit weniger gravierenden Auswirkungen für Außenbereich (da nur selten und begrenzt Nutzungsausweitungen erfolgen)- weitere Tatbestandsmerkmale („erhaltenswerte Bausubstanz“, „zweckmäßige Verwendung“) setzen Nutzungsänderung Grenzen, daher fraglich, ob 7-Jahres-Frist als zusätzliches Tatbestandsmerkmal in großem Umfang Wohnnutzung verhindert- problematischer sind gewerbliche Umnutzungen, die sich - anfangs nicht immer absehbar - über Jahre mehrfach erweitern können und irgendwann nicht mehr außenbereichsverträglich sind- gesetzliche Anforderung der „Außenbereichsverträglichkeit“ (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) wirkt nur begrenzt, da Entwicklung eines Betriebs anfangs oft schwer zu prognostizieren ist- aber: problematische Betriebsstätten sind im Außenbereich auch durch andere Ursachen entstanden- 7-Jahresfrist daher nur von relativer Bedeutung zur Begrenzung gewerblicher Nutzungen im Außenbereich- kaum Entsiegelungspotential (eher Leerstand oder ungenehmigte Umnutzung)- erheblich mehr Prüfungsaufwand bei Wiedereinführung 7-Jahres-Frist |
|-------------|------------|---|

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

| | | |
|--|-------------------|--|
| <p>Rheinischer Landwirtschafts- Verband E.V.</p> | <p>24.07.2014</p> | <p>Zusammenfassung: <u>dauerhafte Aussetzung</u> der 7-Jahres-Frist notwendig Einzelargumente: - 7-Jahres-Frist als Hindernis für denkbare Umnutzungen - Umnutzungen leisten wichtigen Beitrag zum Erhalt der Lebensqualität des ländlichen Raums - Umnutzungen dienen Verminderung von Eingriffen in die Natur/Landschaft (keine Versiegelung weiterer Flächen, kein weiterer Flächenverbrauch) - viele Umnutzungen sind nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt - keine erhöhte Belastung des Außenbereichs - Wegfall der Frist ermöglicht nachhaltige Planung - keine Anhaltspunkte für Missbrauch - kein erhöhtes Entsiegelungspotential - erhöhter Prüfungsaufwand aufgrund unklaren Fristbeginns bzw. -ablaufs</p> |
| <p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> | <p>28.07.2014</p> | <p>Zusammenfassung: <u>Aussetzung</u> der 7-Jahres-Frist Einzelargumente: - vier von fünf befragten Kreisen befürworten die weitere Aussetzung der 7-Jahres-Frist. Arg.: ermöglicht Rettung erhaltenswerter Gebäude statt Bauruinen und führt zu Verfahrensvereinfachung - ein Kreis, dessen Außenbereich deutlich verdichteter bebaut ist, möchte Wiedereinführung der 7-Jahres-Frist Arg.: Mittel gegen weitere Zersiedelung des Außenbereichs - BZR für Aussetzung der Frist Arg.: Strukturwandel in der Landwirtschaft fördern und Wirtschaftskraft im ländlichen Raum stärken - keine unerwünschte Außenbereichsbebauung und Missbrauch, da Bauaufsichtsbehörden durch strikte Auslegung des § 35 BauGB unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken haben - Hinweis, dass seit Wegfall der Vorlagepflicht (§ 36 Abs. 1 S. 4 BauGB) Zunahme der Außenbereichsbebauung</p> |

Anlage zum Bericht an die Präsidentin des Landtags (Stand: Oktober 2014)

| | | |
|--|------------|---|
| BZR Detmold | 28.07.2014 | <p>Zusammenfassung: insgesamt positives Gesamtbild im Sinne einer <u>Aussetzung</u> der 7-Jahres-Frist</p> <p>Einzelargumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anfangs (2003-2005) größere Fallzahlen - insgesamt keine Anhaltspunkte dafür, dass Umnutzung erst nach 7 Jahren - keine Anhaltspunkte für Missbrauch - kein Entsigelungspotential bei Wiedereinführung der Frist (eher Verfall) - teilweise Entlastung der Verwaltung durch Wegfall der Frist |
| Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. | | keine Stellungnahme abgegeben |
| Landwirtschaftskammer NRW (Münster) | | keine (eigenständige) Stellungnahme abgegeben; Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (Bonn) liegt vor |